LEE KIM SIN

lwn.

PEGAWAI PENTADBIR PUSAKA, MALAYSIA & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUANTAN
LAMIN MOHD. YUNUS H
[GUAMAN SIVIL NO. 22-22-86]
8 MAC 1991

UNDANG-UNDANG TANAH: *'Fraud' dalam pindahmilik tanah - Samada plaintif berjaya membuktikan fraud - Samada plaintif layak mengambil tindakan terhadap defendan untuk menyangkal hakmilik defendan sebagai seorang pemilik terdaftar - Samada plaintif mempunyai kepentingan dari segi undang-undang atau equity terhadap tanah - Samada pengakusaksian Borang 14A oleh peguam sah - Seksyen 301, 302, 340(2), (b), (3), (a) Kanun Tanah Negara - Seksyen 29, 36, 37, 101 Akta Profesion Undang-Undang 1976.*

Tuntutan plaintif dalam kes ini berpunca dari kemalangan yang telah berlaku di tempat kerjanya di mana majikannya ialah bapa defendan Kedua (Leong Kam Weng simati). Tuntutan itu berakhir dengan bapa defendan kedua diperintahkan membayar gantirugi kerana kecederaan yang dialami oleh plaintif. Oleh kerana bapa defendan tidak membuat apa-apa bayaran plaintif telah mengambil tindakan kebankrapan terhadapnya. Sebelum petisyen itu dapat didengar, bapa defendan kedua telah meninggal dunia (pada 20 April 1986). Tanah kepunyaan bapa defendan telah dipindahmilik kepadanya pada 10 Oktober 1978. Plaintif membangkitkan isu fraud dan memohon dari Mahkamah ini satu deklarasi bahawa pemindahan milik tanah Lot 5545 Mukim Kuala Kuantan daripada Leong Kam Weng kepada defendan kedua adalah tidak sah serta bagi Pendaftar Hakmilik Negeri Pahang diarah untuk melaksanakan deklarasi itu dengan membatalkan memorial yang terdapat dalam buku daftar dan dokumen keluaran hakmilik.

Diputuskan:
[1] Hakmilik yang terdaftar itu tidak dapat diusir lagi kerana kesalahan 'fraud' tidak berjaya dibuktikan.

[2] Plaintif tidak berkelayakan untuk memfailkan tuntutan ini terhadap defendan kedua kerana ia tidak mempunyai kepentingan langsung samada disisi undang-undang atau pun 'equity'.

[3] Borang 14A semasa ia dikemukakan kepada Pendaftar adalah "fit for registration" mengikut kehendak s. 301 KTN kerana tidak ada kecacatan yang tertera atau ternampak pada muka suratnya.

[4] Permohonan plaintif untuk mendapatkan deklarasi dan lain-lain ditolak dengan kos.

[5] Tuntutan balas defendan kedua juga ditolak tanpa kos kerana plaintif tidak berhak samada dari segi undang-undang atau 'equity' keatas tanah itu.

[Permohonan plaintif ditolak dengan kos.]

Kes yang dirujuk:
Saminathan lwn. Pappa [1981] 1 MLJ 121 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Legal Profession 1976, ss. 29(2), 36, 37, 101
National Land Code 1965, ss. 34D, (2), (2)(b), (3), (3)(a), 301, 302, 340(2)(b), (3)(a)

Sumber yang dirujuk:
National Land Code, Judith Sihombing

Bagi pihak plaintif - S. Sivasubramaniam; T/n. Siva, Ram & Associates
Bagi pihak defendan kedua - Ti Lian Ker; T/n. Ten, Appaduray & Wong
Bagi pihak defendan ketiga - Tun Ahmad Fadzil bin Tun Abdul Razak; T/n. Bahari, Choy & Nong Chik

PENGHAKIMAN

Lamin Mohd. Yunus H:

Sebelum perbicaraan dimulakan dalam kes ini, peguam plaintif memohon kepada Mahkamah yang ia ingin menarik balik tuntutan plaintif terhadap defendan ketiga kerana cagaran yang dipegangnya telah lupus dan oleh itu tidak ada apa-apa tanggungan lagi terhadapnya. Juga permohonan ini adalah dipersetujui oleh peguam defendan ketiga tanpa kos.

Peguam plaintif juga memohon bagi tuntutan-tuntutan plaintif yang tertera di muka surat 2 pada B.P. (Bundle of Pleadings) iaitu perenggan (b) dan perenggan (c)(ii) dimansuhkan. Begitu juga berikutnya perenggan-perenggan yang sama yang terdapat pada muka surat 8 dimansuhkan.

Kesemua permohonan seperti diatas telah diperkenankan. Dengan itu tuntutan plaintif ringkasnya sekarang ini ialah bagi memohon dari Mahkamah ini satu deklarasi bahawa pemindahan milik tanah Lot 5545 Mukim Kuala Kuantan (selepas ini disebut "tanah itu") daripada Leong Kam Weng @ Leong Kam Wing @ Leong Kim Wing (sekarang ini sudah meninggal dunia) kepada defendan kedua pada 10 Oktober 1978 adalah tidak sah serta bagi Pendaftar Hakmilik Negeri, Pahang Darul Makmur diarah untuk melaksanakan deklarasi itu dengan membatalkan memorial terdapat dalam buku daftar dan dokumen keluaran hakmilik seperti berikut iaitu Pindah Milik Perserahan No. 342/78 Jilid 52, Folio 76 bertarikh 24 November 1978 dan bagi maksud itu defendan kedua hendaklah diperintahkan bagi menyerahkan dokumen keluaran hakmilik dalam tempoh masa sepertimana yang diarahkan oleh Mahkamah ini kepada Penolong Pendaftar Kanan, Mahkamah Tinggi, Kuantan.

Pihak plaintif membawa tiga orang saksi. Iaitu, PW1 (Setiausaha Eksekutif kepada Majlis Peguam) untuk memberi keterangan terhadap kedudukan Encik Joseph Au Kong Weng sebagai peguambela dan peguamcara disisi undang-undang dan begitu juga akan tugas saksi kedua (PW2). Saksi ketiga ialah plaintif sendiri. Sebelum Leong Kam Weng (iaitu bapa defendan No. 2) meninggal dunia, plaintif pernah bekerja dengannya sebagai pemandu traktor. Mengikut keterangan plaintif, pada 15 Januari 1972, ia telah terlibat dalam satu kemalangan di tempat kerjanya dan telah mengalami kecederaan dan oleh itu ia telah membuat tuntutan terhadap Leong Kam Weng di Mahkamah Tinggi, Kuantan. Pada 29 September 1978 Mahkamah Tinggi, Kuantan telah membuat keputusan dengan memerintahkan Leong Kam Weng membayar RM55,000 sebagai gantirugi umum dan RM3,650 sebagai gantirugi khas dan kos selepas taksiran sebanyak RM4,791.55.

Leong Kam Weng telah membuat rayuan kepada Mahkamah Persekutuan dan rayuan telah ditolak pada 5 November 1979. Pada 11 Jun 1980 peguam plaintif telah memberi notis kepada peguam Leong Kam Weng meminta keputusan dan perintah Mahkamah Tinggi itu dipatuhi dan sekiranya gagal tindakan selanjutnya akan diambil dalam tempoh 14 hari. Mengikut keterangan plaintif lagi bahawa pada masa itu ia tahu bahawa Leong Kam Weng mempunyai harta berupa kebun getah tetapi ia tidak tahu butir-butir berkenaannya seperti nombor lot dan sebagainya. Oleh itu pada 27 Jun 1980 peguam plaintif memberi surat kepada Pegawai

RISDA bagi Negeri Pahang untuk mendapatkannya tetapi tidak berhasil. Selepas membuat 'search' di Majlis Perbandaran Kuantan pada 11 Disember 1981 dan pada 12 April 1986 permohonan untuk mendaftarkan kaveat persendirian ke atas tanah itu telah pun dibuat. Sementara itu oleh kerana Leong Kam Weng tidak membuat apa-apa bayaran plaintif telah mengambil tindakan kebankrapan terhadapnya dengan mengfailkan notis kebankrapan pada 28 Mac 1983 dan seterusnya petisyen pemiutang (creditor's petition) difailkan pada 28 September 1984. Sebelum petisyen itu dapat didengar, Leong Kam Weng telah meninggal dunia pada 20 April 1986 kerana sakit tua (umurnya 88 tahun). Pada 3 Mei 1986 peguam plaintif membuat 'search' sekali lagi ke atas tanah itu dan hasilnya menunjukkan bahawa pada 10 Oktober 1978 Leong Kam Weng telah memindahmilik tanah itu kepada anaknya Leong Swee Wa (DW1) atas balasan berupa "love and affection". Semasa dalam periksa balas plaintif telah memberitahu Mahkamah bahawa selepas menerima keputusan Mahkamah terhadap Leong Kam Weng atas tindakan gantirugi itu, plaintif pernah bertemu dengannya tetapi mereka tidak bertegur sapa. Sebelum penghakiman dicatatkan, mengikut kata plaintif lagi, Leong Kam Weng pernah beritahunya bahawa ia akan lawan kes ini habis-habisan. Semasa perbicaraan kes itu dijalankan, Leong Kam Weng telah memberitahunya bahawa kalau ia kalah ia akan pindahmilik semua hartanya. Itulah kes plaintif.

Dalam keterangan Leong Swee Wa (DW1), ia mengakui ia telah menerima pindahmilik dalam tahun 1978 daripada bapanya sekeping tanah yang ditanam dengan getah. Ia tidak tahu berapa umur bapanya pada tahun 1978 mungkin lebih kurang 70 tahun kerana ia dilahirkan di Negeri Cina. Kata DW1, bapanya telah memberitahunya yang ia sudah uzur dan tiada siapa yang akan mengusahakan kebun getah itu. Oleh itu ia akan berikan tanah itu kepadanya (DW1) untuk mengusahakan bagi ditanam semula. DW1 pun mengusahakan tanah itu dan untuk tujuan menanam semula ia telah dapat bantuan daripada RISDA dan juga dengan wang pinjaman sebanyak RM7,000 daripada Bank Pertanian. Kebun itu telah ditanam semula dengan kelapa sawit.

Dalam pemeriksaan balas maka telah diperkatakan kepada DW1 bahawa sebab yang sebenarnya pindahmilik itu dibuat 11 (sebelas) hari selepas keputusan Mahkamah dibuat ialah semata-mata untuk menjauhi daripada membayar gantirugi itu. DW1 menjawab bahawa apa yang diberitahu oleh bapanya ialah yang ianya sudah uzur dan tidak boleh bekerja lagi.

Mengikut surat Perakuan Kematian (AB - 60) Leong Kam Weng @ Leong Kim Wing iaitu bapa DW1, umurnya pada 20 April 1986 iaitu tarikh ia meninggal dunia ialah 88 tahun. Pada masa tanah itu dipindahmilik (10 Oktober 1978), simati sudah berumur 80 tahun. Pada hemat saya adalah munasabah bagi anggapan dibuat bahawa seorang yang sudah berumur 80 tahun adalah agak sukar untuk membuat keja-kerja berat seperti berkebun getah dan membuat penanaman semula. Apakah lagi jika ia uzur. Fakta dan anggapan ini tidak dapat dipatahkan oleh pihak plaintiff. Seperkara lagi yang menjadi soal ialah adakah kebun getah itu sahaja harta simati. Ini plaintif tidak dapat membuktikannya. Mengikut kata plaintif, sekiranya Leong Kim Weng kalah dalam kes guaman sivil itu ia akan pindahmilik segala hartanya. Plaintif cuma dapat menunjukkan pindahmilik harta ialah melibatkan sekeping tanah itu sahaja. Pindahmilik harta bukanlah terhad kepada harta yang berbentuk tanah sahaja. Plaintif tidak pula membuktikan bahawa tanah itu, itulah sahaja hartanya. Selepas menimbang keterangan bagi kedua belah pihak disamping meneliti sebarang anggapan yang relevan seperti yang disebutkan tadi, saya berpendapat bahawa pihak plaintif tidak berjaya seperti yang dihajatnya untuk membuktikan niat jahat simati iaitu 'fraud' pada masa ia melaksanakan pindahmilik tanahnya kepada anaknya. Sebagaimana yang dikehendaki oleh undang-undang untuk membuktikan 'fraud' dalam kes seperti itu, ukurannya bagi membuktinya ialah "beyond

reasonable doubt": (*Saminathan lwn. Pappa* [1981] 1 MLJ 121) Berdasarkan ukuran ini tidak perlulah dipertikai selanjutnya akan keupayaan plaintif untuk membuktikan kesnya kerana kegagalannya sudah jelas.

Mengikut s. 340 Kanun Tanah Negara hakmilik seseorang yang telah didaftarkan tidak boleh disangkal kecuali dalam kes-kes seperti dinyatakan dalam subseksyen (2) pada seksyen yang sama. Satu daripadanya ialah dalam kes 'fraud' yang mana sekiranya hendak disangkal ianya berkehendakan pembuktian atas ukuran "beyond reasonable doubt". Maka, mengikut kesimpulan saya di atas, hakmilik yang telah terdaftar itu tidak akan dapat diusir lagi kerana kesalahan 'fraud' tidak berjaya dibuktikan.

Sebenarnya soal yang pertama yang patut diselesaikan dahulu dalam kes seperti ini ialah samada plaintif berhak atau layak mengambil tindakan terhadap defendan untuk menyangkal hakmilik defendan sebagai seorang pemilik yang terdaftar. Sehubung dengan ini ingin saya memetik secebis daripada buku Judith Sihombing bertajuk *"National Land Code"* (dimuka surat 275) seperti berikut:

> The plaintiff seeking to set the registration aside must be a direct victim of the fraud either as a person previously registered as owner or as a person holding prior unregistered registrable interest where the registered proprietor obtained title by his own actual fraud ...

Maka adalah jelas bahawa plaintif dalam kes dihadapan saya ini, tidak termasuk dalam golongan orang yang dimaksudkan oleh sepotong ayat Judith Sihombing itu. Disamping itu ingin saya menarik perhatian kepada subseksyen (3) kepada s. 340 Kanun Tanah Negara yang mana berbunyi:

> (3) Where the title or interest of any person or body is defeasible by reason of any of the circumstances specified in subsection (2):
>
> (a) it shall be liable to be set aside in the hands of any person or body to whom it may subsequently be transferred; and ...

Peruntukan di subseksyen (3) itu, pada pendapat saya berkehendakan misalnya di dalam sesuatu kes dimana dakwaan 'fraud' akan dibuat maka hakmilik yang terdaftar itu boleh disangkal oleh "any person or body to whom it may subsequently be transferred". Ini bermakna bakal plaintif itu hendaklah mana-mana orang atau badan kepada siapa tanah itu boleh dipindahmilik nanti. Ini tidak bermakna kepada "siapa sahaja" walaupun ia tidak mempunyai sebarang kepentingan sedikit pun terhadap tanah yang berkenaan. Seorang plaintif hendaklah mempunyai kepentingan samada dari segi "undang-undang" ataupun "equity" terhadap tanah itu dan disamping itu sekiranya 'fraud' dapat dibuktikan dan hakmilik pemilik tanah yang terdaftar itu dilucutkan maka tanah itu dengan **benar-benarnya** boleh dipindahmilik kepada plaintif. Tuntutan plaintif dalam kes dihadapan saya ini bermula daripada tuntutan yang berpunca dari kemalangan yang telah berlaku di tempat kerjanya dimana majikannya ialah bapa defendan kedua. Tuntutan itu berakhir dengan bapa defendan kedua diperhakimkan dengan diperintah membayar gantirugi kerana kecederaan yang dialami oleh plaintif. Kemalangan itu dan seterusnya penghakiman yang berikutnya tidak langsung ada hubungkait dengan tanah kepunyaan bapa defendan kedua. Dalam lain perkataan kemalangan itu tidak sedikit pun mendatangkan atau menimbulkan kepentingan bagi plaintif terhadap tanah itu. Pada pendapat saya seperti mana saya telah katakan bahawa sewajarnyalah kes ini ditinjau dari segi kelayakan plaintif membuat tuntutan mengikut kehendak subseksyen (3) pada s. 340 Kanun Tanan Negara. Oleh itu samada peguam yang meletakkan pengakusaksiannya pada Borang 14A (AB-54) untuk tujuan menyempurnakan pindahmilik tanah yang berkenaan kepada defendan kedua daripada bapanya adalah seorang yang termasuk dalam ertikata "advocate

& solicitor" dibawah Akta Profesion Undang-Undang 1976 tidak lagi perlu diberi jawapan kerana dari awal lagi plaintif tidak berkelayakan untuk mengfailkan tuntutan ini terhadap defendan kedua oleh sebab ia tidak mempunyai kepentingan langsung samada disisi "undang-undang" atau pun "equiti".

Berbalik kepada pliding plaintif dimana tuntutannya berdasarkan dakwaan 'fraud' yang telah berlaku di antara defendan kedua dan bapanya dan dakwaan kedua iaitu pemindahan milik kepada defendan kedua itu adalah tidak sah dari pemulaan (*void ab initio*) disebabkan Borang 14A yang berkenaan diakusaksikan oleh seorang yang tidak berkuasa dari segi undang-undang. Akan dakwaan kedua itu peguam plaintif tidak pula menjelaskan atas peruntukan manakah dalam Kanun Tanah Negara kesnya patut diberi pertimbangan selain dari membuat hujahan mengenai interpretasi dan ta'arif yang berkisar kepada perkataan "unauthorised person" dan "advocate and solicitor" dibawah Akta Profesion Undang-Undang 1976. Namun demikian, dakwaan keduanya itu sekiranya masih dihubung-kaitkan dengan tajuk "indefeasibility of title" maka adalah tepat jika dipertikaikan dibawah subseksyen (2)(b) pada s. 340 KTN iaitu "where registration was obtained by means of an insufficient or void instrument" yang mana hakmilik yang terdaftar itu boleh menjadi "defeasible". Dengan itu sekali lagi saya katakan bahawa plaintif bukanlah seorang "*bona fide* purchaser for value" dan mengikut pengertian subseksyen (3) (a) pada s. 340 seperti yang saya telah huraikan diatas plaintif tidak layak bagi dita'arifkan sebagai "any person to whom it may subsequently be transferred" kerana ia tidak ada kepentingan "legal or equitable" ke atas tanah itu. Walaupun katalah Borang 14A itu berjaya dibuktikan sebagai "insufficient instrument" atau "void instrument", bahawa oleh kerana plaintif bukan seorang "*bona fide* purchaser for value" dan juga bukan "any person to whom it may subsequently be transferred" maka tuntutannya dalam kes ini mesti juga ditolak.

Sekiranya kedudukan Borang 14A masih hendak dipertikaikan lagi yang mana saya masih mempertahankan bahawa tidak perlu untuk berbuat demikian, kerana bagi saya Borang 14A adalah teratur dan sah dari sisi undang-undang. Pertama Borang 14A semasa ianya dikemukakan kepada Pendaftar adalah "fit for registration" mengikut kehendak s. 301 KTN kerana tidak ada kecacatan yang tertera atau ternampak pada muka suratnya. Pengakusaksian telah dibuat oleh seorang peguambela dan peguamcara dengan namanya jelas dicatitkan pada muka surat 2 dan 3 Borang tersebut dan tidak ada apa pun yang menimbulkan syak wasangka sehinggakan perlu bagi Pendaftar mengadakan siasatan dibawah s. 302 KTN. Apabila selesai sahaja didaftarkan maka dengan pendaftaran itu ianya menjadi satu keterangan atau kenyataan yang muktamad (conclusive evidence of registration) dan dengan sekaligus zahirlah "indefeasibility of title" di bawah s. 340 KTN. Dalam pembicaraan kes ini tidak ada keterangan menunjukkan yang peguam Au Kong Weng telah dipotong atau dikeluarkan namanya dari senarai peguambela dan peguamcara dibawah peruntukan s. 101 Akta Profesion Undang-Undang 1976. Cuma keterangan yang ada ialah Sijil Amalan telah dikeluarkan bagi peguam tersebut bertarikh 30 Disember 1978. Sekiranya 30 Disember 1978 diterima sebagai tarikh sijil itu dikeluarkan, maka ia cuma berkuatkuasa hingga 31 Disember 1978, iaitu selama dua hari sahaja kerana subseksyen (2) pada s. 29 memperuntukkan bahawa sijil itu "shall be valid from the date of issue to the end of the year". Ketidakadilan agak ketara kerana kesan dari s. 29 itu. Namun demikian ini bermakna bahawa semasa peguam itu membuat akusaksi pada bulan Oktober 1978, ia tidak mempunyai Sijil Amal. Sebagaimana yang telah diperuntukan di bawah Akta Profesion Undang-Undang tersebut, bahawa tidak seorang pun boleh mengamal sebagai peguambela dan peguamcara kecuali namanya ada dalam senarai peguambela dan peguamcara **dan** ia mempunyai Sijil Amal yang sah (s. 36) dan jika diamalkan adalah menjadi kesalahan dan boleh didakwa dan dihukum dibawah s. 37. Tetapi tidak ada peruntukan di

bawah mana-mana undang-undang yang menyatakan bahawa apa yang diamalkan atau yang dilakukan yang tidak dibenarkan oleh s. 36, adalah perbuatan yang tidak sah dan apa sahaja bekas perbuatannya itu juga tidak sah. Cuma peguam yang berkenaan boleh dihukum tetapi apa yang dilakukannya termasuk apa sahaja bekas perbuatannya tidak cacat dari sisi undang-undang. Begitu jugalah dengan akusaksi yang dibuat oleh peguam yang terlibat dalam kes dihadapan saya ini iaitu perbuatannya dan juga Borang 14A yang berkenaan tidak cacat dari sisi undang-undang. Pada hemat saya sekiranya semuanya itu diperhakimkan cacat maka akibat penghakiman itu amatlah buruk padahnya kerana segala bekas tindak-tanduk peguam itu dalam pelbagai kes samada di dalam atau di luar Mahkamah akan termusnah dan merugikan dan pihak yang menanggung bala ini ialah anakguam peguam yang berkenaan. Ini tidak sepatutnya dibenarkan berlaku. Sebab itulah agaknya tidak ada peruntukan undang-undang yang ingin membawa kecelakaan seperti itu.

Berhubung dengan tuntutan balas defendan kedua, tidak ada keterangan bahawa kaveat telah didaftarkan sebelum injunksi bertarikh pada 1 Ogos 1986 yang didapati oleh plaintif bagi menahan atau menghalang defendan kedua daripada membuat sebarang urusan ke atas tanah itu. Mengikut pliding di muka surat 11 pada B.P. tuntutan balas defendan kedua adalah berasaskan pada injunksi tersebut yang mana berkuatkuasa selepas tanah itu dicagarkan (cagaran itu telah didaftarkan pada 12 Disember 1984). Tanah itu telah dicagarkan kepada defendan ketiga oleh defendan kedua untuk mendapatkan pinjaman wang dan hutang itu telah pun selesai dibayar pada 20 April 1988 dan dengan itu juga cagaran itu telah lupus. Oleh kerana defendan kedua masih menjadi pemilik tanah itu dan tidak ada keterangan berkenaan kerugian berbangkit daripada injunksi itu, malah soal kerugian tidak disebut langsung oleh defendan kedua dalam keterangannya dihadapan saya, maka rupa bentuk atau banyaknya kerugian yang telah dialami oleh defendan kedua, sekiranya ada, tidak terbukti.

Akan tuntutan balas defendan ketiga tidak perlu lagi saya sebutkan kerana mereka tidak berminat lagi untuk mempertahankannya selepas plaintif menarik balik tuntutan terhadap mereka.

Berdasarkan pendapat saya diatas, saya dengan ini menolak permohonan plaintif untuk mendapatkan deklarasi dan lain-lainnya itu dengan kos. Saya juga menolak tuntutan balas defendan kedua tanpa kos kerana plaintif tidak berhak samada dari segi “undang-undang” atau “equiti” keatas tanah itu.

Also found at [1992] 3 CLJ 1701